

KS EJENDOM ApS

Sct.Mikkelsgade 4
4200 Slagelse

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

03/11/2016

Kirsten Sillehoved
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KS EJENDOM ApS Sct.Mikkelsgade 4 4200 Slagelse
	CVR-nr: 29417121 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
Bankforbindelse	Danske Bank Nytorv 1 4200 Slagelse
Revisor	REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB Kalundborgvej 60 4300 Holbæk DK Danmark CVR-nr: 19720705 P-enhed: 1003950290

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015/16 for KS Ejendom ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 14/10/2016

Direktion

Kirsten Sillehoved

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i KS Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KS Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, 14/10/2016

Martin Skovholm
registreret revisor HD-R
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB
CVR: 19720705

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom, samt virksomhed naturligt forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendoms omkostninger

Ejendoms omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører drift af ejendommen mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen mv.

RESULTATOPGØRELSEN

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes med udgangspunkt i ejendommenes anskaffelsessum. Efter 2 års ejertid værdiansættes ejendom for ejendom til skønnet markedsværdi.

Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Tilbagediskonteringsfaktorerne fastsættes ejendom for ejendom. De anvendte tilbagediskonteringsfaktorer er 6%.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid, og Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatten afsættes med den skattesats som forventes at være gældende når skatten udløses.

Udsudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udsudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		192.384	223.289
Resultat af ordinær primær drift		192.384	223.289
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	600.000
Andre finansielle indtægter	1	31.105	26.168
Øvrige finansielle omkostninger	2	0	-34.318
Ordinært resultat før skat		223.489	815.139
Skat af årets resultat	3	-48.498	-181.786
Årets resultat		174.991	633.353
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra (til) reservefond		0	468.000
Overført resultat		174.991	165.353
I alt		174.991	633.353

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		3.188.361	3.188.361
Materielle anlægsaktiver i alt	4	3.188.361	3.188.361
Anlægsaktiver i alt		3.188.361	3.188.361
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	721.418
Tilgodehavender i alt		0	721.418
Likvide beholdninger		137.366	76.517
Omsætningsaktiver i alt		137.366	797.935
Aktiver i alt		3.325.727	3.986.296

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		468.000	468.000
Overført resultat		2.368.413	2.193.422
Egenkapital i alt		2.961.413	2.786.422
Hensættelse til udskudt skat		141.000	140.000
Hensatte forpligtelser i alt		141.000	140.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		22.681	876.655
Skyldig selskabsskat		47.498	48.786
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		143.135	124.433
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		223.314	1.059.874
Gældsforpligtelser i alt		223.314	1.059.874
Passiver i alt		3.325.727	3.986.296

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	468.000	2.193.422	0	2.786.422
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	174.991	0	174.991
Egenkapital, ultimo	125.000	468.000	2.368.413	0	2.961.413

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	31.105	26.168
	<u>31.105</u>	<u>26.168</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	34.318
	<u>0</u>	<u>34.318</u>

3. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Beregnete skat af årets skattepligtige indkomst	47.498	48.786
Regulering af udskudt skat	1.000	133.000
	<u>48.498</u>	<u>181.786</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.588.361
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>2.588.361</u>
Værdiregulering primo	600.000
Årets værdiregulering	0
Værdiregulering ultimo	<u>600.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.188.361</u>

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kiropraktor Sillehoved Holding ApS og hæfter som følge heraf solidarisk for sambeskatningens samlede selskabsskatter m.v.